

# REALITES

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Résultats du premier semestre 2024 du groupe REALITES

- Dans un contexte de crise immobilière particulièrement difficile, un résultat net très négatif nécessaire pour tourner la page
- Une restructuration engagée avec des actions fortes menées et en cours pour le second semestre, comprenant le recentrage sur l'activité historique et des cessions d'actifs
- De premiers résultats de la stratégie de transformation pour un nouveau cycle visant à assurer la pérennité du Groupe

*Saint-Herblain, le 17 octobre 2024, 17h45. Le Conseil d'Administration du groupe de développement territorial REALITES a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2024. Dans un contexte de cristallisation de la crise immobilière, le Groupe affiche un résultat net fortement négatif qui marque la fin d'un cycle. Le premier semestre a néanmoins montré les premiers effets de la stratégie de transformation et de restructuration du Groupe.*

<i>En millions d'euros HT IFRS</i>	30/06/2024	30/06/2023
Chiffre d'affaires	121,4	172,3
EBITDA	-38,5	12,4
Taux de marge EBITDA	-31,7 %	7,2 %
Résultat opérationnel	-73,9	9,5
Taux de marge opérationnelle	-60,9 %	5,5 %
Résultat net	-86,5	2,8
Taux de marge nette	-71,2 %	1,6 %
Résultat net Part du Groupe	-84,4	3,6
Résultat net par action - Part du Groupe en €	-17,6	0,83

« Face à la violence de la crise immobilière, le groupe REALITES a pris les mesures fortes qui s'imposaient, tant sur le plan opérationnel que financier. Dans un contexte de reprise progressive du marché, REALITES intensifie sa transformation en s'appuyant sur la fidélité de ses partenaires, l'engagement de ses équipes, la qualité et la maturité de son portefeuille de projets actualisé. La feuille de route est tracée et nous avons accéléré sa mise en œuvre. Nous gérons l'entreprise de manière extrêmement stricte pour assurer son redressement. L'exercice 2024 doit aller au bout de cette nécessaire restructuration pour rebondir en 2025. Nous conduisons cette mission avec combativité et détermination », déclare Yoann Choin-Joubert, Président Directeur Général du groupe REALITES.

# REALITES

## L'impact de la crise immobilière sur la trésorerie et la rentabilité

La crise financière conjuguée à la crise immobilière, en particulier à travers l'extrême difficulté à obtenir des GFA (Garanties Financières d'Achèvement), la chute des ventes de logements neufs (-45 % entre S1 2021 et S1 2024, source : FPI) et du marché tertiaire (-64% en 2023, source ; BNP Real Estate ; -39% au S1 2024, source : BPCE), ont poussé le Groupe à décaler les calendriers opérationnels, à abandonner 51 projets et à faire baisser sa grille de prix. Les conséquences sur la trésorerie, sur les chantiers en cours et sur la rotation du portefeuille projets ont renforcé les difficultés à lever des fonds et à obtenir des GFA.

## Chiffre d'affaires en retrait de 29,5 %

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2024 s'établit à 121,4 M€, en recul de 29,5 % (vs 172,3 M€ au S1 2023), illustrant l'impact de la crise immobilière sur les projets engagés entre 2021 et 2023. Dans le résidentiel, le rythme des projets a été fortement ralenti en raison d'un passage à l'acte plus difficile chez les clients particuliers et d'une présence réduite des investisseurs institutionnels. Par ailleurs, le marché tertiaire reste quasiment à l'arrêt.

## Performance commerciale à la croisée de deux cycles

Sur le plan commercial, REALITES enregistre un premier semestre 2024 plus qu'honorable :

- Les réservations nettes de la Maîtrise d'ouvrage France progressent de 10,9% à 224 M€ HT (vs 202 M€ HT au S1 2023). Une performance confirmée en juillet (meilleur mois commercial depuis 18 mois) et en septembre (+24% sur les ventes dans le résidentiel diffus).
- Les actes authentiques France refluent de 8,9% à 158 M€ HT (vs 174 M€ HT au S1 2023), en raison de l'inertie observée chez les clients, qu'ils soient particuliers, institutionnels, entreprises ou investisseurs, dans le tertiaire davantage encore que dans le résidentiel.
- Le développement foncier est de nouveau réduit afin de s'ajuster aux nouvelles conditions de marché. Le portefeuille foncier s'établit à la fin du premier semestre 2024 à 1 315 M€, contre 2 024 M€ à la fin du premier semestre 2023.
- Conformément à la stratégie du Groupe, le pipeline de projets, composé du backlog commercial, de l'offre commerciale et du portefeuille foncier, diminue à hauteur de 2 581 M€ (vs 3 341 M€ à la fin du S1 2023), dont 686 M€ de chiffre d'affaires acquis non encore comptabilisé.

## Des résultats financiers négatifs qui font reculer les capitaux propres

L'ampleur de la crise immobilière a contraint le Groupe à prendre des décisions fortes, en matière de portefeuille projets, donc de pertes à terminaison, et de restructuration.

- L'EBITDA du Groupe s'établit à -38,5 M€, vs 12,4 M€ au premier semestre 2023 (Pro forma IFRS 5). Un recul principalement provoqué par la baisse du chiffre d'affaires déjà évoquée et par le résultat négatif des activités « destinées à être cédées » en IFRS 5 (Mayers, activités RSE, autres filiales d'usage).
- Le Résultat Opérationnel s'inscrit à -73,9 M€, vs 9,5 M€ au premier semestre 2023 (Pro forma IFRS 5). Il est principalement impacté à hauteur de 10 M€ par les frais de la restructuration en cours et à hauteur de 28 M€ par le nettoyage du portefeuille de projets devenus non rentables, ceci incluant la perte d'honoraires à percevoir. Les frais financiers s'inscrivent en hausse de 7,2 M€.
- Le Résultat Net affiche -86,5 millions d'euros, vs 2,8 M€ au premier semestre 2023.

Après un renforcement des capitaux propres de 36,3 M€ en 2023, la variation du résultat net attribuable aux propriétaires de la société Mère (-87 M€) et la variation du périmètre (-11 M€) ont fait reculer les capitaux propres de 180,8 M€ (fin 2023) à 76,6 M€.

# REALITES

## Pilotage strict de la trésorerie

La trésorerie active s'établit à 29,3 M€ à fin juin 2024, vs 47,1 M€ à fin décembre 2023. Face aux tensions sur les liquidités, causées en particulier par l'allongement des frises d'encaissements et les difficultés de financements, le Groupe a renforcé au premier semestre 2024 ses mesures de gestion stricte de la trésorerie.

## Nouvelles mesures drastiques annoncées

Pour assurer la pérennité du Groupe, retrouver des marges de manœuvre sur la trésorerie et de la profitabilité, de nouvelles mesures ont été adoptées depuis début 2024 :

- L'engagement d'une procédure de conciliation pour restructurer la dette du Groupe
- La présentation aux instances représentatives du personnel d'un projet de plan de sauvegarde de l'emploi qui porterait sur plus d'une centaine de postes
- L'accélération de la politique de cession d'actifs immobiliers et de filiales
- L'arrêt des activités non profitables
- L'arrêt des investissements à impact sociétal (hors trajectoire carbone)
- La recherche de nouveaux investisseurs renforçant les capitaux propres du Groupe

## **À propos de REALITES**

Fondé en 2003 par Yoann Choin-Joubert, son PDG, REALITES est un développeur territorial qui construit avec et pour les villes et les métropoles des solutions immobilières utiles, créatrices d'attractivité et de développement économique. Logements, bureaux, résidences avec services, pôles santé, crèches, commerces... dans tous nos projets, nous pensons le besoin et l'usage avant l'ouvrage. Pour cela, le Groupe dispose d'une expertise globale qui va de la conception à l'exploitation, en passant par le développement, l'investissement et le portage.

Premier maître d'ouvrage devenu « entreprise à mission » en France dès 2021, REALITES est un acteur engagé de l'immobilier qui concilie but lucratif et intérêt collectif, avec l'appui d'un Comité de mission composé d'experts reconnus.

En 2023, son chiffre d'affaires était de 402 millions d'euros.

REALITES est coté sur Euronext Growth Paris depuis 2014 et son titre est éligible au PEA PME (code Isin : FR0011858190, Mnémo : ALREA). REALITES est éligible comme support de réinvestissement dans le cadre d'un report d'imposition tel que prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.



Pour en savoir plus : [realites.com](https://realites.com)

## **Contact analystes/investisseurs :**

REALITES - Jean-Michel Onillon : +33 6 77 64 63 06 - [comfi@realites.com](mailto:comfi@realites.com)

## **Contact presse :**

REALITES - Matthieu Maury : +33 6 80 12 29 94 - [m.maury@realites.com](mailto:m.maury@realites.com)